

# MIETER- MITBESTIMMUNG

Ein Leitfaden für die Mitbestimmung in Wohnhäusern  
der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte



# MIETERMITBESTIMMUNG – GELEBTE DEMOKRATIE

Für die Gewerkschaftsbewegung stehen seit ihren Anfängen jene Fragen im Mittelpunkt, die zum Wohl und zur Weiterentwicklung der Rechte von arbeitenden Menschen in allen Lebensbereichen zu erfüllen sind. Daher haben führende FunktionärInnen der Gewerkschaft der Privatangestellten, im Besonderen der damalige Vorsitzende Friedrich Hillegeist, die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte gegründet, die durch Zuerkennung der Gemeinnützigkeit am 28. August 1953 offiziell ihre Tätigkeit begann. „Wenn es gelänge, in einer nicht allzu langen Zeit etwa 500 Wohnungen zu bauen, so wäre dies ein nennenswerter Beitrag zur Linderung unserer argen Wohnungsnot“, hieß damals die Begründung für diesen Schritt in ein für die Gewerkschaftsarbeit ungewöhnliches Aufgabengebiet.

Am Anfang stand der Gründungsauftrag, Wohnungen zu günstigen Bedingungen anzubieten. Im Laufe der Zeit haben sich die Anforderungen an ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen gewandelt. Neben Qualität sind Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Freiräume usw. in den Focus gerückt. Den ArchitektInnen und PlanerInnen sind hier hervorragende Ergebnisse gelungen. Die GPA setzt sich seit ihrem Bestehen für die Mitbestimmung am Arbeitsplatz ein. Es ist daher eine Selbstverständlichkeit, diese nicht nur dort, sondern auch in der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte für MieterInnen umzusetzen.

Diese gelebte Demokratie in Form der Mietermitbestimmung, die keinesfalls Zwangsbeglückung sein soll, wurde und wird von den MieterInnen auch sehr gerne angenommen. Die Gemeinsamkeit, die als Leitgedanke die Gewerkschaftsbewegung durchflutet, wird so im „privaten“ Lebensraum der ArbeitnehmerInnen weitergeführt. Das bestehende Mitbestimmungsstatut sichert der MieterInnengemeinschaft Informations-, Kontroll und Mitspracherechte. Es ist das erste Mitbestimmungsstatut einer gemeinnützigen Wohnbauvereinigung, wenn man von den, von der Gemeinde Wien geschaffenen Mitbestimmungsregelungen absieht.

Wir erwarten uns durch die Mitwirkung nicht nur, dass die MieterInnen und ihre Familien in den Wohnungen glücklich und zufrieden sind, sondern auch, dass die Bereitschaft zum gemeinsamen Wohnen und Mitgestalten als Gegenprinzip zu Isolation, Vereinsamung und somit zur Entsolidarisierung wirksam wird. Dies gilt für den unmittelbaren Lebensbereich ebenso, wie für die immer differenzierter werdende Arbeitswelt. Wir sind davon überzeugt, dass die GPA mit der Schaffung von mehr als 9500 Wohneinheiten, im Zeitraum des Bestehens der gemeinnützigen Wohnbauvereinigung, einen bedeutenden Beitrag zur Wohnversorgung geleistet hat und durch die Mitbestimmungsmöglichkeiten wieder ein Signal setzt. Es liegt an uns allen - den MieterInnen und den VertreterInnen der GPA in der Wohnbauvereinigung - die Zukunft, das Wohnen und die Demokratie gemeinsam zu gestalten.

Mit kollegialen Grüßen

**Karl Dürtscher**

Vorsitzender des Aufsichtsrates





# INHALTSVERZEICHNIS

Was ist ein „Statut“?	Seite 7
Was regelt das Statut?	Seite 7
Wer ist die WBV-GPA?	Seite 7
Wer ist ein „Mieter“?	Seite 8
Was ist ein „Wohnhaus“?	Seite 8
Wie weit reicht das Statut!	Seite 8
<b>WER KANN MITBESTIMMEN?</b>	
1. Die Mieterversammlung (§§ 4 und 5)	Seite 9
2. Die Mietervertreter und der Mieterbeirat (§§ 6 bis 9)	Seite 9
3. Der zentrale Mieterbeirat (§ 12)	Seite 10
<b>WIE WIRD GEWÄHLT? (§§ 10 UND 11)</b>	Seite 11
<b>DIE RECHTE DER MIETERGEMEINSCHAFT</b>	
1. Allgemeine Rechte (§ 13)	Seite 12
2. Rechte bei der Erhaltung Verbesserung des Hauses (§ 14)	Seite 13
3. Betriebskosten (§ 15)	Seite 13
4. Gemeinschaftseinrichtungen und Hausordnung (§ 16)	Seite 14
5. Streitschlichtung (§ 17)	Seite 14
6. Unterstützungspflicht des Vermieters (§ 18)	Seite 14
<b>ANHANG</b>	
Adressen	Seite 28
Statut für die Mitbestimmung	Seite 17–26

# ZU BEGINN EIN PAAR ERKLÄRUNGEN

## Was ist ein „Statut“?

Das Statut soll den Mietern der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte bestimmte Mitbestimmungsrechte ermöglichen. Für die Mitbestimmung in unseren Wohnbauten kann es weder ein „Gesetz“ noch eine „Verordnung“ geben, sondern nur die Form eines „Statuts“. Das heißt auch, dass Gesetze (etwa das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz) und Rechte des Einzelnen (etwa der Datenschutz) dadurch unberührt bleiben bzw. nicht eingeschränkt werden können. Das Statut gilt für Sie nur im Falle der Wahl von Mietervertretern und nur insoweit, als es mit den zuvor angeführten gesetzlichen Regelungen im Einklang steht. Das Statut trat erstmals mit 1.7.1989 in Kraft und wurde zuletzt mit 01.06.2005 neu aufgelegt. Seine Geltung verlängert sich jeweils um ein Jahr, sofern es nicht von den Organen der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte widerrufen wird.

## Was regelt das Statut?

Das Mitbestimmungsstatut schafft für die Mietergemeinschaft Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte und regelt die Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte.

## Wer ist die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte?

Die Gründung der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte als gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung erfolgte am 28. August 1953. Rückblickend kann festgestellt werden, dass es sich gelohnt hat, den Mut zur Gründung der Gesellschaft zu finden. In Zeiten der großen Wohnungsnot stellte der ÖGB die Forderung auf, den sozialen Wohnbau mit öffentlichen Mitteln zu fördern. So entschloss sich die Gewerkschaft der Privatangestellten als erste Fachgewerkschaft zur Gründung einer gemeinnützigen Wohnbauvereinigung. In den Folgejahren entwickelte die Wohnbauvereinigung eine rege Bautätigkeit und trug so dem Gründungsgedanken voll Rechnung. Bis zum 31.12.2018 werden 15.159 Einheiten in Wien, Niederösterreich und der Steiermark verwaltet. Im Zuge der Errichtung befinden sich zum 31.12.2018 insgesamt 886 Einheiten, in Bauvorbereitung sind es 938 Einheiten in Wien und Niederösterreich.

Die **gesetzlichen Organe** sind: die Generalversammlung,  
der Aufsichtsrat und  
die Geschäftsführung.

Als **Gesellschafter** treten auf die GPA-Privatstiftung sowie eine weitere Person.

Der **Aufsichtsrat** besteht aktuell aus folgenden Funktionären (Stand 01.01.2019):

Karl Dürtscher | Vorsitzender  
Christoph Sykora | Schriftführer  
Peter Gron | Vorsitzender-Stellvertreter & Schriftführer-Stellvertreter

Eine aktuelle Liste aller Funktionäre des Aufsichtsrats und Betriebsrats finden Sie auf der Homepage:  
[www.wbv-gpa.at](http://www.wbv-gpa.at)

Der Aufsichtsrat hat den **Prüfungs-, Bau- und Wohnungsausschuss** aus seinen Mitgliedern bestellt.

Die aktuellen **Geschäftsführer** sind:                   Mag. Michael Gehbauer  
  Mag. Nadja Shah

Die Wohnbauvereinigung beschäftigt zum 31.12.2018 insgesamt 61 Angestellte und 27 Hausbesorger.

In Graz und Wiener Neustadt bestehen Zweigniederlassungen; die Arbeit der Wohnbauvereinigung wird vor allem durch die vielen ehrenamtlichen Gewerkschaftsfunktionäre unterstützt.

## Wer ist ein „Mieter“?

Mieter ist nur derjenige, der im Mietvertrag als Hauptmieter aufscheint. Für die Mitbestimmung bedeutet dies, dass nur eine Person pro Wohnung, bei Abstimmungen oder bei der Wahl von Mietervertretern stimmberechtigt ist, auch wenn mehrere Personen im Mietvertrag aufscheinen.

## Was ist ein „Wohnhaus“?

In der Praxis ist ziemlich klar, was ein Wohnhaus ist. Größere Wohnhausanlagen werden jedoch häufig in mehrere so genannte „wirtschaftliche Einheiten“ aufgeteilt. Das heißt, dass große Wohnhausanlagen oft aus mehreren „Wohnhäusern“ bestehen. Auch für die Mitbestimmung ist das wichtig, wie man später noch sehen wird.

## Wie weit reicht das Statut?

Die Mitbestimmung endet dort, wo die Rechte des Einzelnen beginnen. Die Privatsphäre des Einzelnen bleibt also voll gewährleistet. Die Mitbestimmung der Mietergemeinschaft betrifft das Wohnhaus als Ganzes, so etwa den Bauzustand oder die Gemeinschaftseinrichtungen, nicht jedoch die Wohnung des Einzelnen. Die Mitbestimmung endet ebenfalls dort, wo Eigentümer und Mieter einander gegenüberstehen. Daher sind die Grenzen der Mitbestimmung auch dort, wo andere Gesetze oder Normen zu beachten sind. So muss etwa gewährleistet bleiben, dass der gemeinnützige Wohnbau auch in der Zukunft in erster Linie zur Schaffung von Wohnraum für finanziell Schwächere da ist. Ferner muss der Schutz persönlicher Daten, aber auch der Schutz von Minderheiten im Objekt (das können Kinder, Ältere oder Menschen mit Behinderung sein) gewährleistet bleiben. Deren Rechte können durch Mehrheitsbeschlüsse nicht beseitigt werden.

# WER KANN MITBESTIMMEN?

## 1. Die Mieterversammlung (§§ 4 und 5)

Der Mieter soll mitwirken – das ist klar. Die ganze Sache soll aber auch funktionieren. Sie soll übersichtlich bleiben und vor allem demokratisch sein. Deshalb sieht das Mietermitbestimmungsstatut (im folgenden kurz „Statut“ genannt) vor, dass sich die Mieter zu einer Mieterversammlung treffen. Dort soll über alle anstehenden Fragen diskutiert und beschlossen werden. An der Mieterversammlung können alle Bewohner des Wohnhauses, also nicht nur die „Mieter“ teilnehmen, nicht jedoch die Eigentümer. Zur Mieterversammlung können auch Vertreter der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte eingeladen werden.

### Die Mieterversammlung hat folgende wichtige Aufgaben:

- Meinungsbildung und Beschlussfassung über anstehende Fragen, insbesondere über die Nutzung von Gemeinschaftsanlagen (beschränkt in Objekten mit Eigentümern),
- Die Wahl und Enthebung von Mietervertretern und des Mieterbeirates,
- Anrufung des Aufsichtsrates der WBV-GPA bei Differenzen mit der Hausverwaltung.

Zur allerersten Mieterversammlung lädt auf Wunsch die WBV-GPA ein. Dabei sollen die Mieter aus ihrer Mitte die **Mietervertreter** wählen, die gemeinsam den **Mieterbeirat** bilden. In der Folge soll mindestens einmal pro Jahr eine Mieterversammlung von den Mietervertretern oder von den Mietern selbst (wenn das ein Viertel der Mieter oder zumindest 50 Mieter verlangen) einberufen werden.

Bei Abstimmungen sind nur die Mieter (natürlich auch die Mietervertreter) stimmberechtigt. Ist ein Mieter verhindert, so kann auch eine andere Person aus seiner Wohnung (etwa der Ehegatte) für ihn abstimmen. Den Vorsitz in der Mieterversammlung führt der Mietervertreter oder der Vorsitzende des Mieterbeirates.

## 2. Der Mietervertreter und der Mieterbeirat (§§ 6 bis 9)


Der oder die Mietervertreter sind also diejenigen, die sich in der Folge um die laufenden Angelegenheiten und Probleme kümmern sollen. Eine verantwortungsvolle und mitunter auch schwierige Aufgabe! In der Praxis hat sich bewährt, die Anzahl der Mietervertreter entsprechend der Größe des Wohnhauses zu wählen.

In Wohnhäusern bis zu 20 Mietwohnungen (im Statut als „Mietobjekt“ bezeichnet) ist ein Mietervertreter sowie ein Stellvertreter zu wählen.

In Wohnhäusern mit 21 bis 50 Mietwohnungen können bis zu vier Mietervertreter gewählt werden.

Für je 50 weitere Mietwohnungen kann ein weiterer Mietervertreter gewählt werden. Basis für die Anzahl der Mietervertreter sind die im Wohnhaus zum Stichtag 1.1. vorhandenen Mietwohnungen. Sinkt die Zahl der Mietwohnungen aufgrund des Kaufs der Wohnung durch einen Mieter, so ist die Anzahl zum Stichtag neu zu berechnen.





Gewählt werden die Mietervertreter von der Mieterversammlung. Wie diese Wahl richtig und demokratisch abläuft, erfahren Sie später. Der oder die Mietervertreter werden für drei Jahre gewählt. Die Funktion als Mietervertreter endet daher:

- nach diesen drei Jahren (spätestens dann muss neuerlich gewählt werden, wobei natürlich eine Wiederwahl möglich ist),
- durch einen freiwilligen Rücktritt,
- durch Auflösung des Mietverhältnisses (wenn er also aus dem Wohnhaus auszieht oder die Wohnung im Eigentum erwirbt),
- oder durch die „Enthebung“.

Scheidet der Mieter aus der Reihe der Mietervertreter aus, so hat er rechtzeitig die Neuwahl des neuen Mietervertreters anzuberaumen, für einen geordneten Übergang auf seinen Nachfolger zu sorgen und diesem sämtliche Unterlagen zu übergeben. Die Mietervertreter wählen aus ihrer Mitte einen „Vorsitzenden des Mieterbeirates“ und dessen Stellvertreter sowie einen Schriftführer (ebenfalls mit einem Stellvertreter). Weitere Funktionsträger (z.B. Kassier) können je nach Bedarf gewählt werden. Der Mieterbeirat kann zur Vertretung der Kinder und Jugendlichen auch einen Jugendvertrauensrat einrichten. Diese Aufteilung der Funktionen muss natürlich im Haus, soll aber auch der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte mitgeteilt werden.

#### **Die Mietervertreter haben folgende wichtige Aufgaben:**

- Sie sollen Anliegen der Mieter gegenüber der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte vertreten.
- Sie haben die Beschlüsse der Mieterversammlung umzusetzen und der Mieterversammlung darüber berichten.
- Sie sollen Anfragen von Mietern innerhalb von längstens 2 Monaten erledigen.

Der Mieterbeirat wird vom Vorsitzenden zu Sitzungen einberufen. Allfällige Beschlüsse werden mit Mehrheit gefasst. Bei Beschlüssen muss mindestens die Hälfte der Mietervertreter anwesend sein. Der Mieterbeirat wird durch das Statut verpflichtet, regelmäßig, jedenfalls aber vor den Sitzungen, Sprechstunden für die Bewohner abzuhalten. Zeit und Ort müssen den Mietern bekannt gegeben werden.

### **3. Der zentrale Mieterbeirat (§ 12)**

In großen Wohnhausanlagen, die aus mehreren „Häusern“ bestehen, ist ein „zentraler Mieterbeirat“ zu wählen, der die Interessen der gesamten Anlage wahrnehmen kann. Er wird bei der Versammlung aller Mietervertreter von diesen gewählt. Diese Versammlung kann durch einen beliebigen Mieterbeirat einberufen werden. Die Zahl der Mitglieder des zentralen Mieterbeirates kann selbst bestimmt werden.

# WIE WIRD GEWÄHLT? (§§ 10 UND 11)

Zur Wahl der Mietervertreter bzw. des Mieterbeirates sind alle Mieter des Wohnhauses berechtigt.

Mehrere Mieter einer Wohnung haben zusammen nur eine Stimme.

Zum Mietervertreter kann jeder Mieter – mit Ausnahme des Hausbesorgers oder Angestellte der WBV – gewählt werden. Dazu muss er sich in der Mieterversammlung persönlich vorstellen.

Jeder Mieter hat das Recht, einen Wahlvorschlag zu machen. Dieser muss schriftlich erfolgen und den oder die Namen für mögliche Mietervertreter enthalten. Der Wahlvorschlag muss spätestens 8 Tage vor der Wahl entweder

- bei der erstmaligen Wahl bei der WBV-GPA eingebracht werden,
- danach beim Mietervertreter oder dem Vorsitzenden des Mieterbeirates.

Gibt es noch keine Mietervertreter, so kann die erste Mieterversammlung von der WBV-GPA einberufen und geleitet werden. Dazu ist die Verwaltung verpflichtet, wenn dies mindestens 25 Prozent der Mieter oder 50 Mieter verlangen.

Zur Vorbereitung und Durchführung jeder weiteren Wahl ist dann ein Wahlkomitee zu bestellen. Es hat aus drei Mietern zu bestehen, wird von der Mieterversammlung gewählt und leitet die Wahl der Mietervertreter.

Die Wahl hat **geheim** und **mit Stimmzetteln** erfolgen.

Das Wahlkomitee hat – als letzte Aufgabe – das Wahlergebnis allen Mietern und der WBV-GPA mitzuteilen.

# DIE RECHTE DER MIETER- GEMEINSCHAFT (§§ 13 BIS 19)

## 1. Allgemeine Rechte (§ 13)

### **Mietervertreter und Mieterbeirat sind berechtigt**

- die Einhaltung der Vorschriften über die Berechnung der Mietzinse und sonstige Einnahmen des Wohnhauses hinsichtlich der allgemeinen Teile zu prüfen,
- in alle betreffenden Unterlagen welche die allgemeinen Teile des Wohnhauses betreffen Einsicht zu nehmen und zu überprüfen,
- bei der Wohnhausverwaltung Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln und zur Schaffung von Verbesserungen vorzuschlagen.

**BEISPIEL:** Rechnungen für die Hausbetriebskosten (Kanal, Wasser, Versicherungen, Rauchfangkehrer, Müllabfuhr, usw.) oder über Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten usw.

Die Allgemeinen Rechte der Mietervertreter bzw. des Mieterbeirates finden ihre Grenzen dort, wo neben den Mietern, auch Eigentümer existieren. Handelt es sich um ein Mischhaus (Mieter und Eigentümer) so sind die Rechte beschränkt auf jene Bereiche die ausschließlich die Mieter betreffen.

Die WBV-GPA ist verpflichtet, den Mietervertretern über alle Angelegenheiten, die die Verwaltung, Erhaltung und Verbesserung der allgemeinen Teile des Hauses betreffen, Auskunft zu geben.

Die WBV-GPA und die Mietervertreter können bestimmte Vereinbarungen treffen, doch dürfen auch diese die Interessen einzelner Mieter nicht beeinträchtigen.

**BEISPIEL: Vereinbarungen** können über die Selbstgestaltung und Benützung der Gemeinschaftseinrichtungen oder über die Senkung der Betriebs-, der Heiz- und der Hausbesorgerkosten getroffen werden. Derartige Vereinbarungen dürfen aber etwa nicht einem Mieter oder einer bestimmten Gruppe von Mietern oder Bewohnern die Benützung von Gemeinschaftseinrichtungen verbieten.

## 2. Rechte bei der Erhaltung und Verbesserung des Hauses (§ 14)

### Die Wohnbauvereinigung

- Ist verpflichtet, die Mietervertreter über größere Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu informieren. Insbesondere über Beginn und Dauer der Arbeit soll Einvernehmen hergestellt werden. Die Mietervertreter können Vorschläge für die Planung der Arbeiten und die Bauüberwachung machen.
- Muss den Mietervertretern Kostenschätzungen vorlegen und die finanziellen Auswirkungen darlegen.

### Die Mietervertreter

- Sind berechtigt, bestimmte Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten vorzuschlagen, soweit die vorhandenen Mittel das zulassen. Hinsichtlich deren Umsetzung ist auf die langfristige Erhaltung und die finanzielle Deckung bedacht zu nehmen.
- Können bei derartigen Arbeiten auch Gewerbetreibende ihres Vertrauens verständigen, damit sich diese an der notwendigen öffentlichen Ausschreibung der Arbeiten beteiligen können.
- Können Einsicht in die Kostenvoranschläge des beauftragten Unternehmens nehmen, Durchführungsmängel aufzeigen und deren Behebung verlangen.
- Können im Zuge von Gesamtsanierungen des Gebäudes vorschlagen, dass in unvermieteten Wohnungen Verbesserungen durchgeführt werden.

In diesem Zusammenhang wird erneut darauf hingewiesen, dass diese Rechte wenn bereits Eigentum an zumindest einer der Mietobjekte begründet worden ist nur insoweit anwendbar sind, als diesen in ihrer Umsetzung nicht zwingendes Recht des WEG entgegensteht.

## 3. Betriebskosten (§ 15)

Die Mietervertreter können der Wohnhausverwaltung Vorschläge zur Senkung der Betriebs- und Heizkosten, aber auch der Hausbesorgerkosten machen und darüber Vereinbarungen zu initiieren. Die Mietervertreter sind von der Anstellung oder Kündigung des Hausbesorgers zu informieren.

## 4. Gemeinschaftseinrichtungen und Hausordnung (§ 16)

### Die Wohnbauvereinigung

- Ist verpflichtet, mit den Mietervertretern über die Gemeinschaftseinrichtungen (Gemeinschaftsräume, Bad, Sauna, Grünanlage, Kinderspielplätze, usw.) zu reden. Über die Selbstgestaltung und Benützung können mit der Hausverwaltung Vereinbarungen getroffen werden.

### Die Mietervertreter

- Sind berechtigt, der Hausverwaltung Benützungsregelungen für die Einrichtungen vorzuschlagen. Dabei darf niemand von der Benützung ausgeschlossen werden und müssen schutzwürdige Interessen von Minderheiten berücksichtigt werden.

**BEISPIEL:** So kann etwa nicht mit Mehrheit beschlossen werden, einen Kinderspielplatz oder behindertengerechte Einrichtungen abzuschaffen.

Benützungsregelungen über Gemeinschaftseinrichtungen sind jedoch dann ausgeschlossen, wenn es sich bei der Wohnhausanlage um ein Mischhaus handelt und die Gemeinschaftseinrichtung nicht ausschließlich von den Mietern gebraucht werden darf.

## 5. Streitschlichtung (§ 17)

Zur Schlichtung von Streitigkeiten zwischen Mietervertretern und der Wohnhausverwaltung, aber auch zwischen einzelnen Mietern und den Mietervertretern kann von jedermann der Aufsichtsrat (Wohnungsausschuss) zur Vermittlung eingeschaltet werden.

## 6. Unterstützungspflicht des Vermieters (§ 18)

Die WBV ist verpflichtet, die Tätigkeit der Mietervertreter zu unterstützen. Das heißt, dass sie Drucksorten für die Wahl der Mietervertreter, Anschlagtafeln und nach Möglichkeit auch einen Raum im Wohnhaus für diese Tätigkeit zur Verfügung stellen muss.



# STATUT

Für die Mietermitbestimmung in Wohnhäusern  
der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte

## Präambel

Wohnen ist ein Grundrecht und ein Grundbedürfnis des Menschen. Kaum andere Maßnahmen greifen so unmittelbar in das Leben des Einzelnen ein wie solche im Wohnbereich. Niemand kennt die Interessen der Mieter besser und kann sie daher besser vertreten als die Mieter selbst. Mitbestimmung und Mitverantwortung bedeuten Demokratie im Wohnbereich.

Das Mitbestimmungsstatut für Mieter der Wohnhausanlagen der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte schafft unbeschadet der geltenden Bundes- und Landesgesetze Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte der Mieter. Diese Rechte der Mietergemeinschaft finden ihre Grenzen dort, wo bestehende Rechte Einzelner eingeschränkt werden. Die durch Gesetze und Verträge garantierten Rechte der einzelnen Mieter und Dritter bleiben somit voll gewährleistet. Keine Bestimmung dieses Statuts ist so zu verstehen, dass dadurch in bestehende Rechte Einzelner eingegriffen wird.

Die Grundsätze des sozialen Wohnbaus - wie die Schaffung und Erhaltung leistbarer Wohnungen für finanziell Schwächere oder das Schaffen und Erhalten von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche - sollen durch das Statut gefördert werden. Darüber hinaus erklärt die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ihre grundsätzliche Bereitschaft, künftige Mieter bei der Gestaltung neuer Wohnungen mitwirken zu lassen.

## § 1 Begriff der Wohnhausanlage / Mischhaus

**(1)** Unter „Wohnhausanlage“ wird in diesem Statut grundsätzlich die wirtschaftliche Einheit verstanden.

**(2)** Unter „Mischhaus“ wird eine Wohnhausanlage verstanden, in welcher sowohl Mietverhältnisse als auch Eigentümerverhältnisse bestehen.

## § 3 Rechte der Mieter

**(1)** Die in diesem Statut geregelten Rechte der Mieter, stehen dem Hauptmieter eines Mietgegenstandes (§ 1 MRG) vom Tag des Abschlusses des Mietvertrages bis zum Tag der Übernahme des Mietgegenstandes durch die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte bzw. bis zum Übergang der Wohnung in das Eigentum des Mieters zu.



- (2) Gibt es mehrere Hauptmieter eines Mietgegenstandes, so haben diese einvernehmlich festzulegen, wer die Rechte aus diesem Statut wahrnimmt. Solange ein Hauptmieter nicht widerspricht, wird angenommen, dass der, der die Rechte (nach diesem Statut) wahrnimmt, hierzu auch berechtigt ist. Kommt es zwischen Hauptmietern zu keiner Einigung, ruhen die Rechte nach diesem Statut.
- (3) Hat ein Mieter mehrere Mietgegenstände angemietet, steht ihm für jeden Mietgegenstand (§ 1 MRG) eine Stimme zu.
- (4) Ein Mieter kann seine Mitwirkungsrechte schriftlich an im gemeinsamen Haushalt wohnende Personen - z.B. Ehegatten, Lebensgefährten (§ 14 MRG) - übertragen.
- (5) Allen Mietern steht das Recht zu, an allen Veranstaltungen der Mietergemeinschaft teilzunehmen und hierfür bestimmte Einrichtungen zu benützen.

## § 4 Organe der Mietermitbestimmung

Organe der Mietermitbestimmung sind: die **Mieterversammlung** (§ 5) und der **Mieterbeirat** (§ 7).

## § 5 Mieterversammlung

- (1) Die Mieterversammlung ist die Versammlung aller Mieter einer Wohnhausanlage.
- (2) Sie ist bei Bedarf vom Vorsitzenden des Mieterbeirats einzuberufen.
- (3) Eine Mieterversammlung kann von einem Viertel der Mieter oder von 50 Mietern verlangt werden.
- (4) Die Mieter sind von Zeit, Ort, Beginn und der Tagesordnung der Mieterversammlung wenigstens 14 Tage vorher - durch Hausanschlag in jedem Stiegenhaus - zu verständigen. Wird die Teilnahme von Vertretern der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte an der Versammlung in einer Wohnhausanlage gewünscht, ist diese Verständigung zeitgleich mit dem Hausanschlag zu übersenden.
- (5) Teilnahmeberechtigt an der Mieterversammlung einer Wohnhausanlage sind alle Bewohner. Der Mieterbeirat kann (allenfalls über Wunsch eines Mieters) auch andere Personen einladen. Lehnt der Mieterbeirat die Teilnahme von solchen Personen ab, kann die Mieterversammlung auf Antrag eines Mieters die Teilnahme beschließen.
- (6) Stimmberechtigt in der Mieterversammlung sind Mieter (oder ihre Vertreter) im Sinne des § 3.
- (7) Beschlussfähig ist eine Mieterversammlung, wenn zumindest die Hälfte der stimmberechtigten Mieter anwesend ist. Ist eine Mieterversammlung zur festgesetzten Stunde nicht beschlussfähig, kann 15 Minuten später eine neue Mieterversammlung mit derselben Tagesordnung stattfinden, die unabhängig von der Zahl der anwesenden Mieter beschlussfähig ist.

- (8)** Wahlen und Beschlüsse in Mieterversammlungen erfolgen mit einfacher Mehrheit der anwesenden Stimmberechtigten. Wahlen und Beschlüsse sind geheim mittels Stimmzettel durchzuführen.
- (9)** Beschlüsse können auch in der Form eines Umlaufbeschlusses gefasst werden. In diesem Fall ist jeder Mieter von der beabsichtigten Beschlussfassung schriftlich zu verständigen. Er hat seine Zustimmung durch seine Unterschrift zu dokumentieren. Umlaufbeschlüsse sind, gültig, wenn sich die einfache Mehrheit der Mieter dafür ausgesprochen hat. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
- (10)** Die Mieterversammlung wird vom Vorsitzenden des Mieterbeirats geleitet.

## § 6 Aufgaben der Mieterversammlung

### Der Mieterversammlung obliegt:

1. Die Wahl und Enthebung der Mitglieder (Mietervertreter) bzw. der Ersatzmitglieder des Mieterbeirats.
2. Die Entgegennahme von Berichten des Mieterbeirats und die Beschlussfassung darüber.
3. Das Wahrnehmen der in den §§ 14 ff umschriebenen Aufgaben.
4. Die Beschlussfassung über die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen, soweit nicht einzelnen Mietern Nutzungsrechte zustehen oder ein Mischhaus besteht.

## § 7 Mieterbeirat

- (1)** Der Mieterbeirat besteht aus den gewählten Mietervertretern. Er hat die Interessen der Mieter wahrzunehmen und die Beschlüsse der Mieterversammlung auszuführen. Im Mieterbeirat hat auch ein gewählter Jugendvertreter Sitz und Stimme.
- (2)** Die Mietervertreter üben ihre Funktion ehrenamtlich aus.
- (3)** Der Mieterbeirat wird von der Mieterversammlung gewählt. Scheidet ein Mietervertreter aus, hat der Mieterbeirat aus dem Kreis der Ersatzmitglieder ein Beiratsmitglied zu bestellen.
- (4)** Die Funktionsdauer des Mieterbeirats währt bis zur Wahl eines neuen Beirats, längstens jedoch 3 Jahre. Scheidet mehr als die Hälfte der Mietervertreter aus dem Beirat aus, so ist der Mieterbeirat neu zu wählen.

- (5)** Eine Wiederwahl von Mietervertretern ist möglich. Binnen sechs Monaten nach Ablauf der Funktionsperiode kann der Mieterbeirat noch eine Mieterversammlung zur Wahl eines neuen Mieterbeirats einberufen.
- (6)** Die Funktion eines Mietervertreters erlischt:
- durch Ablauf der Funktionsperiode gemäß Abs. 4,
  - durch Enthebung,
  - durch Rücktritt,
  - durch Erlöschen der Rechte nach § 3, gemäß § 8 Abs. 1,- durch Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund der Eigentumsbegründung des Mietervertreters an seinem Mietobjekt.
- (7)** Eine Mieterversammlung kann bei Anwesenheit von mindestens einem Drittel der Mieter oder von 150 Mietern den (gesamten) Mieterbeirat oder einzelne Mietervertreter entheben.
- (8)** Ein Mietervertreter kann jederzeit seinen Rücktritt erklären.
- (9)** Endet die Funktion des Mietervertreters in absehbarer Zeit wegen Ablauf der Funktionsperiode, Erlöschen der Rechte nach § 3 oder durch Beendigung des Mietverhältnisses, so hat der Mieterbeirat rechtzeitig die Neuwahl anzuberaumen. Der ausscheidende Mietervertreter hat für einen reibungslosen Übergang zu sorgen und hat sämtliche Unterlagen an den neuen Mietervertreter zu übergeben.

## **§ 8 Arbeitsweise des Mieterbeirats**

- (1)** Wurden mehrere Mietervertreter gewählt, so haben sie aus ihrer Mitte einen Vorsitzenden zu wählen und zu beschließen, wer die Funktion des Stellvertreters des Vorsitzenden, des Schriftführers bzw. dessen Stellvertreters sowie die sonstigen zu definierenden Funktionen übernimmt. Werden mehrere Stellvertreter des Vorsitzenden bestimmt, sind diese Stellvertreter zu reihen. Die Aufteilung der durch Wahl bestimmten Funktionen ist in jedem Stiegenhaus anzuschlagen und der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte mitzuteilen.
- (2)** Der Mieterbeirat kann zur Vertretung der Interessen von Kindern und Jugendlichen einen Jugendvertrauensrat einrichten.

- (3)** Der Mieterbeirat wird vom Vorsitzenden einberufen. Eine Einberufung soll mindestens zweimal jährlich stattfinden
- (4)** Der Mieterbeirat ist beschlussfähig, wenn alle Beiratsmitglieder geladen wurden und mindestens die Hälfte von ihnen anwesend ist.
- (5)** Der Mieterbeirat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit ist der Antrag abgelehnt.
- (6)** Beschlüsse des Mieterbeirats sind allen Mietern persönlich zuzustellen oder dur Hausanschlag in jedem Stiegenhaus kundzumachen.
- (7)** Zur Information der Mieter sollen regelmäßig Sprechstunden für die Bewohner abgehalten werden, wofür Zeit und Ort den Mietern zur Kenntnis zu bringen sind.
- (8)** Dem Vorsitzenden obliegt die Vertretung des Mieterbeirats nach außen.

## **§ 9 Wahl eines einzigen Mietervertreters**

- (1)** Wird in einer Wohnhausanlage nur ein Mietervertreter gewählt, stehen diesem alle Funktionen eines Mieterbeirats zu.
- (2)** Alle Regelungen für den Mieterbeirat gelten sinngemäß für den einzigen gewählten Mietervertreter.

## **§ 10 Aufgaben des Mieterbeirats**

- (1)** Zum Wirkungsbereich des Mieterbeirats gehören alle Aufgaben, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ zugewiesen sind.
- (2)** Dem Mieterbeirat obliegt es, Anliegen der Mieter gegenüber der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte geltend zu machen.
- (3)** Der Mieterbeirat hat Beschlüsse der Mieterversammlung umzusetzen. Ihm obliegt es, der Mieterversammlung regelmäßig über seine Tätigkeit zu berichten.
- (4)** Wendet sich ein Mieter an den Mieterbeirat, hat dieser dessen Anliegen innerhalb von zwei Monaten in Behandlung zu nehmen und in angemessener Frist zu erledigen. Der Mieter ist von der abschließenden Erledigung in Kenntnis zu setzen.

## § 11 Wahl des Mieterbeirats

- (1) Als Mitglieder bzw. Ersatzmitglieder des Mieterbeirats können ausschließlich Mieter gewählt werden. Kandidaten haben sich in der Mieterversammlung persönlich vorzustellen.
- (2) Jeder Mieter ist berechtigt, einen Wahlvorschlag für den Mieterbeirat und das Wahlkomitee einzubringen. Diese Vorschläge müssen spätestens acht Tage vor der Wahl beim Vorsitzenden des Mieterbeirats, im Falle der Erstwahl bei der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte schriftlich eingebracht werden.
- (3) Zur Vorbereitung und Durchführung der Wahl ist ein Wahlkomitee zu wählen. Es besteht aus 3 Mitgliedern, die selbst wahlberechtigt sein müssen. Kandidaten für den Mieterbeirat dürfen dem Wahlkomitee nicht angehören.
- (4) Wurde noch kein Mieterbeirat gewählt, ist die Mieterversammlung zur Wahl des Mieterbeirats von der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte einzuberufen und zu leiten. Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ist zur Einberufung verpflichtet, wenn dies ein Viertel der Mieter oder wenigstens 50 Mieter verlangen.
- (5) Die Mieterversammlung wählt zunächst - mit Stimmenmehrheit - das Wahlkomitee. Das Wahlkomitee sichtet die eingelangten Wahlvorschläge und leitet die weiteren Wahlhandlungen.
- (6) Wahlen sind geheim mittels Stimmzettel durchzuführen.
- (7) Bestehen Zweifel an der Wahlberechtigung eines Wählers, so hat dieser die zur Beurteilung seines Wahlrechts erforderlichen Belege dem Wahlkomitee vorzulegen. Das Wahlkomitee entscheidet über die Wahlberechtigung.
- (8) Das Wahlkomitee hat das Wahlergebnis unverzüglich allen Mietern durch Hausanschlag in jedem Stiegenhaus zur Kenntnis zu bringen und ebenso schriftlich der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte mitzuteilen.

## § 12 Zentraler Mieterbeirat

- (1) Sind in einer Wohnhausanlage, die aus mehreren Wohnhäusern besteht, mehrere Mieterbeiräte gewählt worden, ist ein zentraler Mieterbeirat zu wählen. Seine Aufgabe ist es übergreifende Interessen der Gemeinschaft gegenüber der WBV und nach außen wahrzunehmen und zu vertreten. Der zentrale Mieterbeirat wird durch die Versammlung aller Mieterbeiräte eingerichtet. Diese wird durch einen beliebigen Mieterbeirat einberufen. Die Mitglieder des zentralen Mieterbeirates werden von den einzelnen Mieterbeiräten entsandt.

Bei der Errichtung des zentralen Mieterbeirates gelten die Bestimmungen über die Arbeitsweise des Mieterbeirates sinngemäß.

## § 13 Allgemeiner Inhalt der Mitwirkung

**(1)** Unbeschadet der gesetzlich zustehenden Einsichtsrechte jedes einzelnen Mieters ist der Mieterbeirat berechtigt, die Einhaltung der Vorschriften über die Berechnung und Verwendung der Mietzinse und sonstigen Einnahmen hinsichtlich der allgemeinen Teile der Wohnhausanlage zu überprüfen.

Er ist berechtigt, in alle die Verwaltung der allgemeinen Teile der Wohnhausanlage betreffenden Unterlagen Einsicht zu nehmen und diese zu überprüfen. Von der Einsichtnahme sind nur solche Unterlagen ausgenommen, durch deren Kenntnisnahme schutzwürdige Interessen einzelner Mieter verletzt werden.

Handelt es sich um ein Mischhaus sind die Einsichtsrechte auf die jene Mieter betreffenden Unterlagen beschränkt.

**(2)** Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ist verpflichtet, dem Mieterbeirat in allen Angelegenheiten der Verwaltung, Erhaltung und Verbesserung der allgemeinen Teile der Wohnhausanlage rasch und umfassend Auskunft zu geben, sofern nicht ein gesetzliches Hindernis besteht.

**(3)** Der Mieterbeirat ist berechtigt, bei der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln und zur Schaffung von Verbesserungen für die Bewohner vorzuschlagen.

Handelt es sich um ein Mischhaus, ist die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte an die Vorgehensweise des Wohnungseigentumsgesetzes gebunden und hat das Recht oben angeführten Vorschlag nicht nach zu kommen.

**(4)** Der Mieterbeirat kann mit der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Vereinbarungen über die Verwaltung, Erhaltung und Verbesserung der Wohnhausanlage treffen. Werden dadurch gesetzliche oder vertragliche Interessen einzelner Mieter berührt, ist die Zustimmung dieser Mieter vom Mieterbeirat dem Vermieter gegenüber durch besondere Vollmacht nachzuweisen.

## § 14 Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten der allgemeinen Teile des Hauses

- (1) Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ist verpflichtet, den Mieterbeirat über Erhaltungsarbeiten größeren Umfangs sowie über Verbesserungsarbeiten eingehend zu informieren. Über Beginn und Dauer dieser Arbeiten soll das Einvernehmen hergestellt werden. Der Mieterbeirat ist berechtigt, auch Vorschläge für die Planung und Bauüberwachung zu unterbreiten
- (2) Der Mieterbeirat ist berechtigt, die Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Rahmen der vorhandenen Mittel (z.B. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) vorzuschlagen. Er kann eine zweckmäßige Koordination und Reihung dieser Arbeiten begehren, die sich am Stand der Technik, den finanziellen Auswirkungen oder anderen wichtigen Interessen der Bewohner orientieren sollen. Sofern es sich um ein Mischhaus handelt, geht das Wohnungseigentumsgesetz vor und können Vorschläge nur dann berücksichtigt werden, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft zustimmt.
- (3) Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte hat dem Mieterbeirat vor Durchführung einer über die laufenden Erhaltungsarbeiten hinausgehende Erhaltungsarbeit sowie einer Verbesserungsarbeit Kostenschätzungen bekanntzugeben, über die Finanzierung und die finanziellen Auswirkungen für die einzelnen Mieter darzulegen. Ergeben sich bei den Arbeiten erhebliche Kostensteigerungen, sind diese dem Mieterbeirat mitzuteilen.
- (4) Sind Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten von der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte auszuschreiben, ist der Mieterbeirat so rechtzeitig zu verständigen, dass sich auch Gewerbetreibende seines Vertrauens, sofern diese die Voraussetzungen zur Übernahme von Aufträgen erfüllen, an der Ausschreibung beteiligen können.
- (5) Der Mieterbeirat ist berechtigt, Einsicht in die Kostenvoranschläge eines mit Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten beauftragten Unternehmens zu nehmen, Mängel bei der Durchführung der Arbeiten aufzuzeigen sowie deren Behebung von der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte zu verlangen.
- (6) Ausgenommen von der Informationspflicht und dem Erfordernis der Herstellung des Einvernehmens hinsichtlich dem Beginn und der Dauer der Arbeiten sind:
  1. Baugebrechen und Soforteinsätze;
  2. sonstige gesetzlich für den Hauseigentümer vorgeschriebene Maßnahmen sowie
  3. Schadensbehebungen an Ver- und Entsorgungsleitungen oder maschinellen Einrichtungen;  
z.B. Aufzug, Waschküche.
- (7) Der Mieterbeirat kann anlässlich der Durchführung von Gebäude(gesamt)sanierung vorschlagen, dass in unvermieteten Wohnungen Wohnungsverbesserungen durchgeführt werden.

## § 15 Betriebskosten

- (1) Der Mieterbeirat ist berechtigt, der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Vorschläge zur Senkung der Betriebs- und Heizkosten sowie der Hausbesorgerkosten zu unterbreiten und darüber Vereinbarungen zu initiieren. Handelt es sich um ein Mischhaus so können derartige Vereinbarungen nur unter Berücksichtigung des Wohnungseigentumsvertrages und des Wohnungseigentumsgesetzes geschlossen werden.
- (2) Der Mieterbeirat ist von der Beendigung eines Hausbesorgerdienstverhältnisses zu verständigen.

## § 16 Gemeinschaftseinrichtungen und Hausordnung

- (1) Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ist verpflichtet, mit dem Mieterbeirat bei Gemeinschaftseinrichtungen (Gemeinschaftsräumen, Saunen, Grünanlagen, Kinderspielplätzen und dgl.) das Einvernehmen über die Verwendung herzustellen. Über die Selbstgestaltung und Benützung solcher Einrichtungen können Vereinbarungen getroffen werden. Widmungsänderungen können nur einstimmig beschlossen werden.
- (2) Der Mieterbeirat ist berechtigt, der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Benützungsregelungen für die Gemeinschaftseinrichtungen vorzuschlagen. Diese Benützungsregelungen haben für jeden Mieter die gleichen Benützungsmöglichkeiten vorzusehen und schutzwürdige Interessen von Minderheiten zu berücksichtigen. Er hat jedoch vorher die Genehmigung der Mieterversammlung einzuholen.
- (3) Die Absätze (1) und (2) finden in Mischhäusern nur dann Anwendung, wenn die Gemeinschaftseinrichtungen ausschließlich von den Mietern benutzt werden können.

## § 17 Streitschlichtung

- (1) Zur Schlichtung von Streitigkeiten zwischen einem Mieterbeirat und der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte sowie zwischen einzelnen Mietern und einem Mieterbeirat kann jede Seite den Aufsichtsrat (Wohnungsausschuss) um Vermittlung ersuchen.
- (2) Bei Störungen des Hausfriedens oder Meinungsverschiedenheiten zwischen den Wohnungsmietern und der Gesellschaft hat der Aufsichtsrat (Wohnungsausschuss) die Beschwerden zu prüfen und womöglich eine Klärung herbeizuführen.



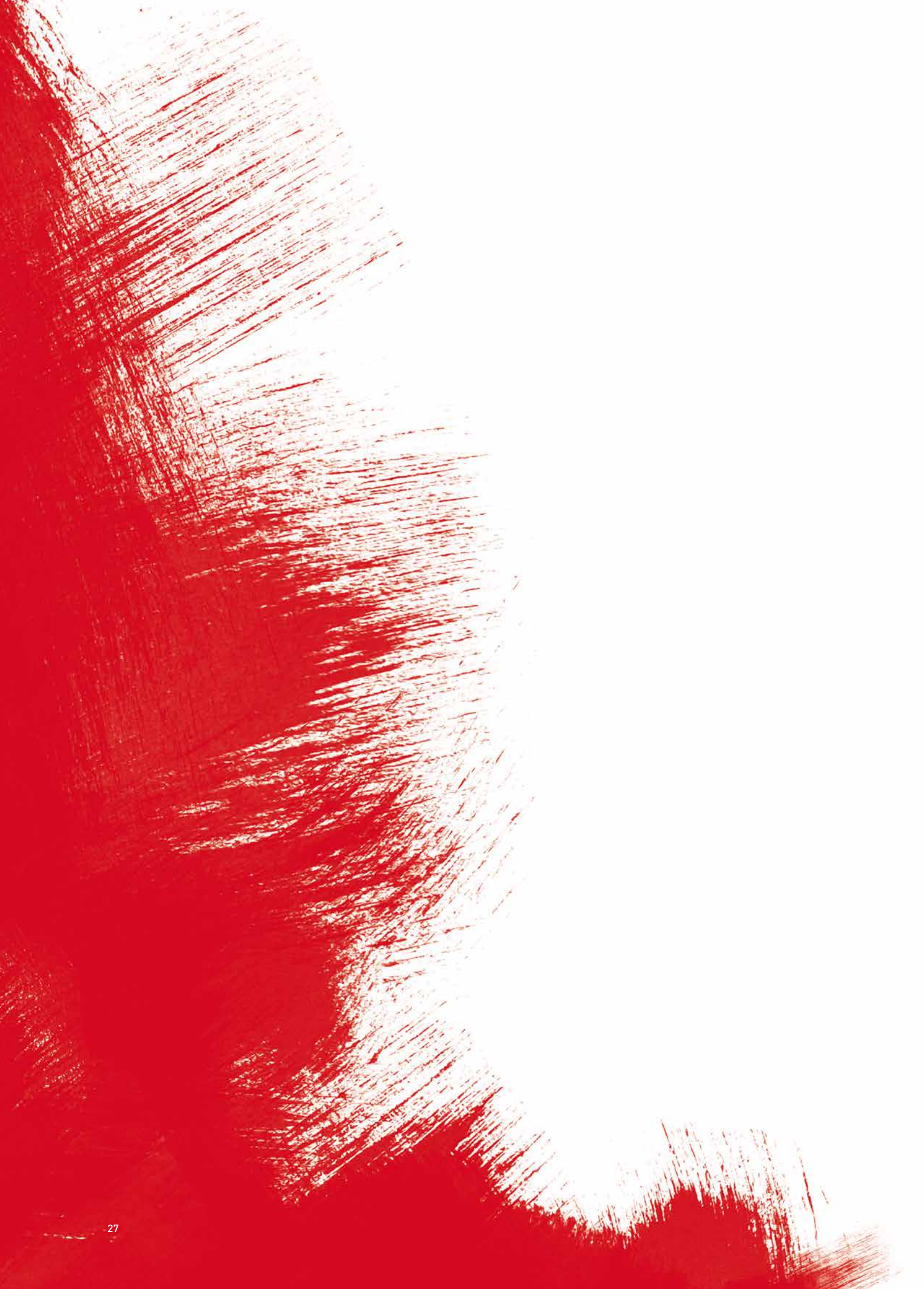
## § 18 Unterstützungspflicht des Vermieters

- (1)** Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ist verpflichtet, die Tätigkeit des Mieterbeirats zu unterstützen, insbesondere Anfragen zu beantworten. Die benötigten Drucksorten für die Wahl des Mieterbeirats und des Wahlkomitees sind zur Verfügung zu stellen.

Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte hat Anschlagtafeln in genügender Zahl an geeigneten Stellen anzubringen sowie nach Möglichkeit einen Raum in der Wohnhausanlage für Tätigkeiten im Rahmen der Mitbestimmung zur Verfügung zu stellen.

## § 19 Übergangsbestimmung

- (1)** Dieses Mietermitbestimmungsstatut trat mit 01.07.1989 durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 17. Mai 1989 erstmals in Kraft und wird mit 01.01.2020 für alle Wohnhausanlagen der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte neu aufgelegt.
- (2)** Dieses Statut gilt zunächst bis 31.12.2020. Seine Geltung verlängert sich jeweils um ein Jahr, sofern das Statut nicht seitens der Organe der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Jahresende widerrufen wird.
- (3)** Mieterbeiräte, die gemäß der Erstauflage dieses Statuts gewählt sind, bleiben bis zum Ablauf ihrer Funktionsperiode im Amt.



# ADRESSEN

## Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Wien 1, Werdertorgasse 9

Postfach 99, 1013 Wien

Telefon 01 / 533 34 14

Telefax 01 / 535 49 78

E-Mail: [office@wbv-gpa.at](mailto:office@wbv-gpa.at)

[www.wbv-gpa.at](http://www.wbv-gpa.at)

## Bürozeiten

### **Montag, Dienstag, Mittwoch**

8.00-12.00 Uhr

13.00-15.00 Uhr

### **Donnerstag**

8.00-12.00 Uhr

13.00-17.00 Uhr

### **Freitag**

8.00-12.00 Uhr

## Zweigniederlassungen

2700 Wr. Neustadt, Gröhrmühlgasse 4-6/1/III

Telefon (02622) 54 95

8010 Graz, Jakominstraße 28/12A